

Folgen Sie dem Beispiel!



Wilmcote House, die standardmäßige „EnerPHit-Sanierung“ eines ganzen Gebäudes

Portsmouth (Somersetown), ENGLAND

Baujahr: 1968	Zahl der Wohneinheiten: 107	Fläche: 10.233 m²	Aktueller Status der Sanierung: Abgeschlossen	Besitzverhältnisse: Sozialer Wohnungsbau	Gebäude unter Denkmalschutz: Nein
-------------------------	---------------------------------------	--	---	--	---

Die wichtigsten Ergebnisse

Wilmcote House war in mehrfacher Hinsicht reparaturbedürftig und viele Bewohner lebten in Energiearmut. Aufgrund der Kosten und der Unannehmlichkeiten für die Bewohner entschied sich der Stadtrat gegen einen Abriss von Wilmcote House und verabschiedete stattdessen ein ehrgeiziges Sanierungsprojekt. Es war das umfangreichste EnerPHit-Vorhaben, das an einem während der Sanierung durchgehend bewohnten Gebäude je durchgeführt wurde, und hat dessen Lebenserwartung um 40 Jahre verlängert. Die Wohneinheiten sind wärmer, komfortabler und attraktiver geworden. Durchzug und Schimmelbefall gehören der Vergangenheit an. Die meisten Bewohner heizen weniger, da mehr Wärme gespeichert wird, und sparen dadurch Stromkosten.

Schlüsselzahlen

- + Projektwert: £12,9 Millionen (rund £117.000 pro Wohneinheit)
- + Die Energierechnung der Mieter ist um durchschnittlich £700 im Jahr gesunken
- + Die Temperatur in den Wohneinheiten ist deutlich gestiegen
- + Die Lebenserwartung des Gebäudes wurde um 40 Jahre verlängert

Schlüsseldaten



Ratschläge

- + Die Verbindungsperson des Stadtrats sorgte für eine ausgezeichnete Kommunikation mit den Bewohnern und wurde von diesen hoch gelobt.
- + Trotzdem ist der Stadtrat der Meinung, dass er als Ganzes mit den Bewohnern in engerem Kontakt hätte stehen sollen und dass eine direktere Einflussnahme auf die vor Ort tätigen Firmen wünschenswert gewesen wäre.
- + Die ursprünglich vorgesehene Frist konnte nicht eingehalten werden, zum Teil aufgrund nicht eingehaltener Terminabsprachen zwischen den Baufirmen und den Bewohnern.
- + Die Bewohner haben die Bauphase als schwierig erlebt; die meisten sind mit dem Ergebnis der Sanierung und mit der Herangehensweise des Stadtrats jedoch sehr zufrieden.

Schwerpunkt der Sanierungsarbeiten

- + Die gewählte Lösung bestand darin, das gesamte Gebäude mit einer neuen thermischen Hülle zu versehen.
- + In allen Gebäudekomponenten sorgt Passivhaustechnologie für einen ausgezeichneten Wärmewirkungsgrad, ein hohes Maß an Luftdichtigkeit und hervorragende Energieeffizienz.
- + Äußere Gänge wurden in die thermische Hülle der Gebäudeblöcke integriert. Hierzu musste die neu gedämmte Fassade an der Außenseite zusätzlich mit einem Stahlrahmen versehen werden.
- + Bei der Gebäudesanierung wurde ein ganzheitlicher Ansatz gewählt, der folgende Aspekte einschloss:
 - Austausch des Daches
 - Einbau von Fenstern mit Dreifachverglasung
 - Erweiterung der Wohnbereiche
 - Effizientere Heizungs- und Warmwasseranlagen
 - Anpassung des Lüftungssystems, mit Wärmerückgewinnung

„Es ist besser geworden, denn vorher war alles alt. Es zog, überall hatten wir Kondensation und Schimmelbildung. Dank der neuen Fenster ist das jetzt weg und das ist viel besser.“
Zitat von Bewohnern

Die wichtigsten Gründe für eine energetische Sanierung

- + Die meisten Bewohner von Wilmcote House waren von Energiearmut betroffen und konnten ihre Rechnungen kaum bezahlen.
- + Kälte, Feuchtigkeit und Schimmelbildung beeinträchtigten die Lebensqualität der Menschen in den Wohnblöcken.
- + Die Instandhaltungskosten waren erheblich, vor allem im Zusammenhang mit eindringendem Wasser und Kondensationsbildung.
- + Bei der Ausarbeitung des Finanzplans entschied sich der Stadtrat für eine Sanierung der Wohnblöcke und gegen einen Abriss.
- + Das Projekt hatte zum Ziel, Wilmcote House für weitere 30 Jahre zukunftsfähig zu machen.



Gänge vor und nach der Sanierung

Wer fungierte als Initiator?

Der Prozess wurde vom Portsmouth City Council als Vermieter der Sozialwohnungen initiiert. Die Entscheidung beruhte auf einer Gebäudebewertung aus dem Jahr 2010.

Wie wurden die Entscheidungen getroffen?

- + Die Entscheidung, Wilmcote House zu sanieren und mit einer neuen Gebäudehülle zu versehen, wurde vom Portsmouth City Council getroffen.
- + Der Stadtrat entschied sich für eine Sanierung und gegen einen Abriss aufgrund der hohen Kosten für den Wiederaufbau und der Schwierigkeit, in der Übergangsphase eine Unterkunft für die Bewohner zu finden.
- + Die Bewohner wurden in Bezug auf das Sanierungsprojekt umfassend konsultiert, über eine Mischung aus:
 - Rundschreiben
 - Gemeindeveranstaltungen
 - Persönlichen Gesprächen
 - Muster-Apartments
 - Tagen der offenen Tür
- + Die Bedenken der Bewohner angesichts von unangemessenen und teuren elektrischen Heizungsanlagen und mangelndem Platz zum Trocknen von Wäsche wurden in den Sanierungslastenheften berücksichtigt.
- + Das Engagement und die Strategie des Portsmouth City Council trugen Früchte.

Die größten Herausforderungen

Vor der Sanierung

Eine Anpassung der Sanierung an die strengen EnerPHit-Normen war mit gewissen Herausforderungen verbunden:

- + Eine angemessene Isolierung (ohne Schaffung von Wärmebrücken) der hinteren Außenwand, in die Gänge integriert, aber der Witterung ausgesetzt waren
- + Eine angemessene und wirksame Lüftung
- + Eine kosteneffiziente Heizungsanlage in einem Gebäude mit begrenztem Platz für kommunale Dienste, in dem zugleich die Nutzung von Gas verboten ist
- + Eine wirksame Ummantelung von Balkonen und exponierten Gängen



Während der Sanierung

Die Lebensqualität der Bewohner wurde während der Sanierungsphase am meisten durch Lärm beeinträchtigt. Die Bewohner gaben an, sich zu Hause nicht mehr wohl zu fühlen und klagten über Einbußen ihrer Lebensqualität.

Verschlimmert wurde diese Situation durch Verzögerungen, verpasste Termine, Fehlkommunikation und Ausführungsmängel.

Die Bauleute gingen mit den Bewohnern und ihrem Zuhause nicht immer respektvoll um. In vielen Fällen nahmen die Bewohner Urlaub, um den Bauleuten Zugang zu ihrer Wohnung zu geben, wurden von diesen aber versetzt.

Aus strukturellen Gründen konnte die bestehende Bodenplatte aus Stahlbeton im Erdgeschoss nicht aufgebrochen werden, um darunter eine Dämmschicht anzubringen. Die Böden im Erdgeschoss wurden deshalb nicht isoliert. Eine solche Maßnahme wäre für die Zukunft denkbar, insofern sehr dünnes und zugleich hochisolierendes Dämmmaterial irgendwann deutlich kostengünstiger würde. Die Bewohner klagten über schlechte Kommunikation mit den Bauleuten und dem Stadtrat, und führten dies auf kurzfristige Änderungen und mangelnde persönliche Kontakte zurück.

Nach der Sanierung

Die Mieter haben um zusätzliche Lüftung in den Küchen gebeten, da diese seit der Verglasung der äußeren Gänge nun deutlich überhitzt sind.

Die Finanzierung

Es wurden keine staatlichen Subventionen oder Privatinvestitionen in Anspruch genommen; das gesamte Vorhaben wurde vom Portsmouth City Council finanziert.

Es wurden EuroPHit-Gelder zugesagt, um das Projekt als Leuchtturm-Sanierungsprojekt zu bewerben. Außerdem flossen Gelder in Ausbildungsmaßnahmen, um die EnerPHit-Normen zu erfüllen.

Die größten Erfolge

- + Die Ziele des Stadtrats wurden mit den baulichen Maßnahmen erreicht.
- + Die Mieter hatten hohe Erwartungen. Sie wünschten sich niedrigere Rechnungen, wärmere Wohnungen und ein schöneres Aussehen des Gebäudes. Alle drei Erwartungen wurden erfüllt.
- + Das Projekt ist ein Musterbeispiel für die Anwendung von EnerPHit- und Passivhaus-Normen, sowie für die Vorteile einer Sanierung gegenüber einem Abriss.
- + Es wurden EuroPHit-finanzierte Ausbildungsmaßnahmen angeboten, um die Baufirmen in der Passivhaus-Bauweise zu schulen.
- + Die Energieeffizienz der Gebäude wurde erheblich gesteigert.
- + Das Lebensumfeld der Bewohner und die Innentemperaturen haben sich deutlich verbessert.



Fragen?



Ian Smith, Head of Consultancy, Changeworks
+44 (0) 131 538 7949
ismith@changeworks.org.uk

Informationen



EuroPHit-Fallstudie: europhit.eu/cs14-wilmcote-multifamily-house-portsmouth
EuroPHit-Video: <https://www.youtube.com/watch?v=2E-6lel7zVc>
Bericht über Mieter-Engagement der London School of Economics: <http://sticerd.lse.ac.uk/dps/case/cr/casereport120.pdf> (pdf)
ECD Architects: ecda.co.uk/projects/wilmcote-house-2

Sind Sie in Ihrer Stadt ebenfalls mit der Herausforderung einer energetischen Sanierung von Eigentumswohnungen in Privatbesitz konfrontiert?

Das Projekt ACE-Retrofitting hatte zum Ziel, ein Governance-Modell zu entwickeln, bei dem die Städte zur Beschleunigung der energetischen Sanierung von Eigentumswohnungen die Eigentümer mit den Baufachleuten in Verbindung bringen.

Das französische CoachCopro-Tool wurde ausgebaut und an den Kontext anderer Länder angepasst.

Das Konsortium bestand aus der Agence Parisienne du Climat (Frankreich), der Maastricht University (Niederlande), dem Energy House Antwerp (Belgien), der Stadt Lüttich (Belgien), dem Aberdeen City Council (UK), der Frankfurt Energy Agency (Deutschland), der Stadt Maastricht (Niederlande), Changeworks (UK) und Energy Cities (Koordinator). In den Partnerstädten des Konsortiums werden Studienbesuche organisiert.

www.nweurope.eu/ace-retrofitting

